



AKTIESELSKABET AF 28. MAJ 1949

C/O Kjeld Andersen
Hammer Bakke 6
4050 Skibby

CVR-nr. 24645711

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

75. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. marts 2024

Mia Elisabeth Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for AKTIESELSKABET AF 28. MAJ 1949.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 27. marts 2024

Direktion

Kjeld Villy Andersen
Direktør

Bestyrelse

Jon Sebastian Voss Andersen
Formand

Kjeld Villy Andersen
Medlem

Anne Marie Andersen
Medlem

Per Solberg Hansen
Medlem

Mia Elisabeth Andersen
Medlem

Erik Alexander Andersen
Medlem

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	AKTIESELSKABET AF 28. MAJ 1949 C/O Kjeld Andersen Hammer Bakke 6 4050 Skibby
Telefon	47526062
E-mail	krusegaard1@mail.dk
CVR-nr.	24645711
Stiftelsesdato	28. maj 1949
Hjemsted	Frederikssund
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 30. september 2023
Bestyrelse	Jon Sebastian Voss Andersen Kjeld Villy Andersen Anne Marie Andersen Per Solberg Hansen Mia Elisabeth Andersen Erik Alexander Andersen
Direktion	Kjeld Villy Andersen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er salg og udlejning af ejerlejligheder til beboelse og erhverv. Desuden har selskabet en sekundær aktivitet i passiv kapitalanbringelse i børsnoterede aktier og obligationer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. 893.757, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 53.813.799, og en egenkapital på kr. 41.819.625.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for AKTIESELSKABET AF 28. MAJ 1949 for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra udlejede bolig- og erhvervslejemål indtægtsføres på forfaldstidspunktet. Salgsindtægter i forbindelse med afhændede ejerlejligheder indregnes på overtagelsesdagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder fællesudgifter til ejerforeninger og øvrige driftsomkostninger, der kan henføres til udlejningen. Endvidere indgår solgte lejligheders andel af kostpris og tidligere foretagne opskrivninger samt salgs- og istandsættelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Omkostninger, der tilføjer investerings ejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Selskabet overtog 1. juli 2019 ejendommen Jernbanegade 15 i Roskilde ved sædvanlig handel. Ejendommen er fortsat under ombygning/renovering. Omkostninger i forbindelse hermed er tillagt ejendommens værdi. Der vurderes ikke at være indtruffet efterfølgende begivenheder som påvirker ejendommens værdi. Købsprisen inkl. renoverings-/ombygningsomkostninger vurderes, at være udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2023.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter konto til vedligeholdelse hos Grundejernes Investeringsfond.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvider

Regnskabsposten omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen, overført resultat og eventuelle øvrige egenkapitalposter.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Nettoomsætning		1.669.840	1.608.018
Værdiregulering af investeringsaktiver		501.638	-588.157
Andre driftsindtægter		25.000	0
Andre eksterne omkostninger		-1.116.674	-1.042.596
Bruttoresultat		1.079.804	-22.735
Personaleomkostninger	1	-436.316	-376.268
Andre driftsomkostninger		-65.000	0
Driftsresultat		578.488	-399.003
Finansielle indtægter	2	1.152.431	210.524
Finansielle omkostninger	3	-162.575	-1.333.649
Resultat før skat		1.568.344	-1.522.128
Skat af årets resultat	4	-674.587	334.861
Årets resultat		893.757	-1.187.267
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		350.000	0
Overført resultat		543.757	-1.187.267
Resultatdisponering		893.757	-1.187.267

Balance 30. september 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	42.782.031	40.900.000
Materielle anlægsaktiver		42.782.031	40.900.000
Andre tilgodehavender		1.860.747	1.860.747
Finansielle anlægsaktiver		1.860.747	1.860.747
Anlægsaktiver		44.642.778	42.760.747
Tilgodehavende selskabsskat		0	48.662
Andre tilgodehavender		99.036	117.686
Periodeafgrænsningsposter		451.651	441.257
Tilgodehavender		550.687	607.605
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.541.314	7.012.542
Værdipapirer og kapitalandele	6, 7	7.541.314	7.012.542
Likvide beholdninger		1.079.020	1.421.677
Omsætningsaktiver		9.171.021	9.041.824
Aktiver		53.813.799	51.802.571

Balance 30. september 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.600.000	1.600.000
Overført resultat		39.869.625	39.325.868
Udbytte for regnskabsåret		350.000	0
Egenkapital		41.819.625	40.925.868
Hensættelser til udskudt skat		6.601.485	6.217.760
Hensatte forpligtelser		6.601.485	6.217.760
Deposita		296.812	251.812
Langfristede gældsforpligtelser		296.812	251.812
Modtagne forudbetalinger fra kunder		177.086	160.086
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.479	50.000
Selskabsskat		138.827	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.487.642	601.401
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.282.843	3.595.644
Kortfristede gældsforpligtelser		5.095.877	4.407.131
Gældsforpligtelser		5.392.689	4.658.943
Passiver		53.813.799	51.802.571
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Nærtstående parter	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	1.600.000	39.325.868		40.925.868
Foreslået udbytte			350.000	350.000
Årets resultat	0	543.757		543.757
Egenkapital 30. september 2023	1.600.000	39.869.625	350.000	41.819.625

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
Lønninger	435.067	375.189
Andre omkostninger til social sikring	1.249	1.079
	436.316	376.268
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Finansielle indtægter

Aktieudbytte	178.027	150.816
Renteindtægter offentlige	28	0
Renteindtægter, grundejernes inv.fond	0	7.798
Renteindtægter obligationer	54.052	51.910
Kursregulering aktier	913.795	0
Renteindtægter bank	6.529	0
	1.152.431	210.524

3. Finansielle omkostninger

Renteudgifter, bank	0	6.451
Renter	0	130
Renteudgifter, kreditorer	620	0
Renteudgifter mellemregning	154.200	164.106
Renteudgifter uden fradragsret	0	28
Kurtage	0	6.355
Kursregulering obligationer	7.755	191.367
Kursregulering aktier	0	965.212
	162.575	1.333.649

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	290.862	0
Regulering af udskudt skat	383.725	-334.861
	674.587	-334.861

Noter

5. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på sammenlignelige handler og en afkastbaseret model. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2022/23	2021/22
Kostpris primo	16.539.918	14.699.916
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.378.393	1.840.002
Afgang i årets løb	-500.000	0
Kostpris ultimo	19.418.311	16.539.918
Opskrivninger primo	24.360.082	24.948.239
Årets opskrivninger	501.638	-588.157
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-1.498.000	0
Opskrivninger ultimo	23.363.720	24.360.082
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.782.031	40.900.000

Dagsværdier for Ejerlejligheder i Lyngby og Kastrup er baseret på faktiske salgspriser pr. kvm i områderne. Der foretages nedslag på 25% som følge af uopsigelige lejekontrakter. Dagsværdien udgør 22,9 mio. kr. (2021/22: 24,2 mio. kr.) og værdiregulering, resultatopgørelse udgør 0,8 mio. kr. (2021/22: 0,4 mio. kr.)

Dagsværdien for Erhvervslejemål i Lyngby optages til markedsværdi baseret på afkastprocenter fra Colliers "Retailejendomme, Forstæder Nord, standard" på 6,5% (2021/2022: 6,5%). Dagsværdien udgør 6,2 mio. kr. (2021/22: 6,5 mio. kr.) og værdiregulering, resultatopgørelse udgør -0,3 mio. kr. (2021/22: -1,0 mio. kr.)

Udlejningsejendom i Roskilde er fortsat under renovering/ombygning og optages til dagsværdi baseret på ejendommens anskaffelsespris inkl. akkumulerede renoveringsomkostninger. Dagsværdien udgør 10,5 mio. kr. (2021/22: 10,2mio. kr.) og værdiregulering, resultatopgørelse udgør 0,0 mio. kr. (2021/22: 0,0 mio. kr.)

Udlejningsejendommen i Skibby er optaget til kostpris, 3,0 mio.

Noter

6. Værdipapirer og kapitalandele - Obligationer

	2022/23	2021/22
Kostpris primo	2.391.338	3.662.751
Afgang i årets løb	-377.269	-1.271.413
Kostpris ultimo	2.014.069	2.391.338
Kursregulering primo	-282.432	-182.131
Årets reguleringer	-7.755	-100.301
Dagsværdireguleringer ultimo	-290.187	-282.432
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.723.882	2.108.906

7. Andre værdipapirer og kapitalandele - Aktier

Kostpris primo	4.645.108	6.558.645
Afgang i årets løb	0	-1.913.537
Kostpris ultimo	4.645.108	4.645.108
Kursregulering primo	258.529	2.447.483
Årets reguleringer	913.796	-2.188.954
Dagsværdireguleringer ultimo	1.172.325	258.529
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.817.433	4.903.637

Noter

8. Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelse i henhold til lejelovgivningen for dets beholdning af lejligheder.

Pr. 30/9 2023 påhviler der selskabet ubogførte forpligtelser i henhold til lejelovens § 117 (indvendig vedligeholdelse) på DKK 324.320 for Hollænderbo og DKK 389.166 for Midtpunktet Lyngby.

På øvrige vedligeholdelseskonti efter lejelovgivningen udgør saldi i henhold til boligreguleringslovens § 120 DKK -873.996 for Hollænderbo og DKK 1.860.747 for Midtpunktet Lyngby.

Saldi i henhold til boligreguleringslovens § 119 er DKK 0 for Hollænderbo og DKK 747.713 for Midtpunktet Lyngby.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter i Ejerlejlighedsforeningen Hollænderbo er foreningens vedtægter den 13. januar 1997 tinglyst pantstiftende for DKK 400,00 pr. fordelingstal for alle selskabets lejligheder, hvilket i alt beløber sig til DKK 257.930. Dette beløb pristalsreguleres.

Der er tinglyst ejerpantebrev på nominielt DKK 1.500.000 med selskabet som kreditor

10. Nærtstående parter

Direktør Kjeld Andersen (hovedaktionær)

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på almindelige markedsvilkår jf. årsregnskabsloven § 98 c, stk. 7.

Der har ikke i årets løb, bortset fra normalt ledelsesvederlag og transaktioner på mellemregning med selskabsdeltagere, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion eller væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter.